

Notitie beantwoording zienswijzen

ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan
'Lampzinspolder Nieuwvliet-Bad'

behorend bij het besluit van
de gemeenteraad van Sluis d.d. 20 december 2018

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Overzicht ingediende zienswijzen	4
3. Ambtshalve aanpassingen	14

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch planologische regeling van de zogeheten Lampzinspolder in Nieuwvliet-Bad. In het gebied van ongeveer 10 ha groot is het de bedoeling om een verblijfsrecreatieterrein te realiseren met 124 recreatiewoningen inclusief centrale voorzieningen. Het plan is ingediend door Juust BV uit Kapelle, namens een initiatiefnemer.

Ontwerpbestemmingsplanfase

Het ontwerpbestemmingsplan (met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan) heeft met ingang van donderdag 12 juli 2018 gedurende zes weken (tot en met woensdag 22 augustus 2018) ter inzage gelegen in het Klanten Contact Centrum (KCC) Nieuwstraat 22 te Oostburg. Het ontwerpbestemmingsplan was ook in te zien via de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Publicatie heeft plaatsgevonden in Staatscourant, Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad en de gemeentelijke website. Het plan heeft het identificatienummer NL.IMRO.1714.bplampzinspolder-ON01.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend, te weten door de Provincie Zeeland (reclamant 1) en reclamant (reclamant 2). De zienswijzen zijn in deze notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Tenslotte is in een conclusie opgenomen of en zo ja op welke wijze de zienswijze gevolgen heeft voor het bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken.

2. Overzicht ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Naast naam en postadres is tevens de datum van binnenkomst van de zienswijze opgenomen.

Reclamant	Naam	Adres	Postcode	(Woon-)plaats	Datum ontvangst
1	Provincie Zeeland (Reclamant 1)	Abdij 6 Postbus 6001	4331 BK 4330 LA	Middelburg Middelburg	13 augustus 2018 (poststuknr: 18.0011806)
2	Reclamant 2	adres	postcode	plaats	22 augustus 2018 (poststuknr: 18.0012345)

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 12 juli 2018 gedurende 6 weken (dus tot en met woensdag 22 augustus 2018) ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn daarmee tijdig ingediend. Beide reclamanten zijn aan te merken als belanghebbende. Op basis hiervan zijn beide reclamanten daarom ontvankelijk te verklaren.

Reclamant 1

Zienswijze samengevat

Reclamant geeft aan dat men als belanghebbende schriftelijk een zienswijze kenbaar maakt omdat sprake is van een provinciaal belang. Tegen het ontwerpbestemmingsplan heeft reclamant samengevat de volgende zienswijzen:

- a. Ter plaatse kunnen gevaarlijke situaties ontstaan voor voetgangers en fietsers, en worden er geen concrete maatregelen aangegeven om dit te voorkomen;
- b. De centrale bedrijfsmatige exploitatie is niet sluitend / onvoldoende geborgd;
- c. Er zijn tekstuele opmerkingen op het gebied van archeologie.

Ad a. Verkeersveiligheid

Het plan is voorzien van een verkeersstudie welke is bijgevoegd als bijlage 7. In het plan wordt aangegeven dat voor fietsers (en voetgangers) de veiligheid door toename van het autoverkeer verder onder druk komt te staan. Vervolgens wordt geconcludeerd dat er geen maatregelen nodig zijn, dit omdat dit in zijn totaliteit moet worden of wordt meegenomen in het nog te maken Masterplan Nieuwvliet. Uit het onderzoek en het ontwerpbesluit blijkt niet wat de inhoud van dit Masterplan inhoudt en wanneer dit Masterplan uitvoering krijgt. Het ontwerpplan voldoet hiermee niet aan het terzake geldende provinciale beleid en –regelgeving en het ontwerpbesluit is op dit punt niet voldoende onderzocht en/of gemotiveerd.

Ad b. Centrale bedrijfsmatige exploitatie / verevening

In de bestemmingsplanregels is het volgende opgenomen over de centrale bedrijfsmatige exploitatie: *‘Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor: b. het aanbieden van faciliteiten voor verblijfsrecreatie, waaronder recreatiewoningen, anders dan door middel van bedrijfsmatige exploitatie’*.

In het businessplan bij dit plan is geen ondertekend juridisch document opgenomen, waaruit blijkt dat voldaan is aan de verplichting van centrale bedrijfsmatige exploitatie. Op verzoek van de Provincie heeft de gemeente Sluis aangegeven te verwachten dat op dit punt zal worden voldaan middels een anterieure overeenkomst.

Over verevening is het volgende opgenomen: *‘Voor de realisatie van het recreatiepark Lampzinspolder zal een verevening plaatsvinden. De hoogte van de verevening is door de gemeente bepaald en gelabeld aan de uitvoering van Masterplan Nieuwvliet’*. Echter, dit Masterplan Nieuwvliet is niet bijgevoegd bij dit plan en navraag leverde geen concrete inhoud en planning van dit Masterplan op. Daarom is onvoldoende gemotiveerd dat verevening is geregeld en het bedrag van verevening correct is vastgesteld. De gehanteerde bedragen uit de ‘Handreiking verevening 2012-2018’, vastgesteld dd 19 november 2013 van de Provincie Zeeland zijn van toepassing.

Ad c. Archeologie

Er worden tekstuele opmerkingen gegeven op het onderdeel archeologie.

Archeologie is in het bestemmingsplan opgenomen, maar de inhoud komt soms niet met elkaar overeen. Onder meer de ondergrens van de dieptematen (respectievelijk 50 / 40 cm diep) komt niet met elkaar overeen. Dit geldt zowel voor opname in de regels als de toelichting. Ook de nummering van de lagen komt niet altijd overeen.

Volgens het bestemmingsplan is door Artefact een bureauonderzoek uitgevoerd. Dit bureauonderzoek is in het bestemmingsplan niet aangetroffen, terwijl er wel in het bestemmingsplan naar verwezen wordt; ‘bijlage 2’.

Overwegingen

Ad a. Verkeersveiligheid

We begrijpen het standpunt van de Provincie Zeeland op het aspect verkeersveiligheid qua onvoldoende onderzoek en onvoldoende gemotiveerd. Dit omdat de inhoud van het Masterplan Nieuwvliet uit het bestemmingsplan niet duidelijk is, en tevens blijkt uit het bestemmingsplan niet wanneer dat Masterplan uitvoering krijgt.

Daarom is in overleg getreden met de opsteller en initiatiefnemer van het bestemmingsplan. Hieruit blijkt het volgende:

In het kader van de ontwikkeling Kustwerk Nieuwvliet is in 2012 een Effectstudie verkeer uitgevoerd door Royal Haskoning. De verkeersparagraaf voor de ontwikkeling Lampzinspolder is op die Effectstudie gebaseerd. In de Effectstudie is voor de variant 'Autonome ontwikkeling' reeds rekening gehouden met de ontwikkeling Lampzinspolder, uitgaande van een nieuw verblijfsrecreatieterrein met in totaal 200 verblijfseenheden, onderverdeeld in 100 nieuwe recreatiewoningen en 100 kampeerplaatsen. In het bestemmingsplan Lampzinspolder worden echter maximaal 124 recreatiewoningen mogelijk gemaakt. Er worden dus minder verblijfseenheden gerealiseerd, dan waarmee in de Effectstudie rekening is gehouden.

In de Effectstudie wordt geconcludeerd dat (reeds rekening houdend met de ontwikkeling Lampzinspolder) het aandeel autoverkeer in de omgeving van Nieuwvliet-Bad hoog is en dat er diverse maatregelen noodzakelijk zijn. Zo is, uitgaande van de autonome ontwikkeling, het toepassen van bermverharding van de Sint Jansdijk, Zeedijk en Lampsinsdijk noodzakelijk. Ten aanzien van de varianten verkeersontsluiting wordt geadviseerd de ontsluiting van Kustwerk Nieuwvliet op de Sint Jansdijk te laten plaatsvinden, waardoor de Sint Bavodijk wordt ontzien. De bovengenoemde maatregelen worden of zijn reeds uitgevoerd in het kader van het plan Kustwerk. Voor de ontwikkeling van de Lampzinspolder zijn daarom geen nadere verkeerskundige maatregelen noodzakelijk.

Desondanks is het vanwege de verkeersdruk wel wenselijk om de inrichting per wegvak nader te beschouwen, zeker waar fietsers en autoverkeer gemengd worden. Dit is niet direct het gevolg van de ontwikkeling van de Lampzinspolder, maar is wenselijk voor het gehele gebied Nieuwvliet-Bad. Momenteel wordt het Masterplan Nieuwvliet opgesteld. Daarin wordt ook ruim aandacht besteed aan de verkeersveiligheid in het gebied en diverse ontsluitingsvarianten en verkeersmaatregelen onderzocht. Wellicht zullen daaruit nog diverse verkeersmaatregelen voortkomen.

Uit bovengenoemde informatie blijkt uit eerder onderzoek dat –ook met de komst van de Lampzinspolder– de verkeersafwikkeling voldoende is maar dat verkeersmaatregelen nodig zijn. De ontwikkeling voldoet op dit punt dus wel aan een zogeheten 'goede ruimtelijke ordening', en kan derhalve worden gemotiveerd. Daarom zal de alinea 'Verkeer' in de toelichting paragraaf 4.10 (Verkeer en Parkeren) van het bestemmingsplan worden vervangen voor de volgende tekst:

Voor de ontsluiting van Nieuwvliet-Bad is het gebied afhankelijk van twee inpridders vanaf de provinciale weg (N675), de Sint Jansdijk en Sint Bavodijk. Beide wegen zijn met een rotonde aangesloten op de N675. Vanaf deze inpridders kan het verkeer zich verspreiden in het kustgebied op weg naar de bestemming (kust, vakantiepark, etc.). Samen met de Baanstpoldersedijk en Zeedijk vormen deze inpridders de slagenstructuur voor Nieuwvliet-Bad. Het plangebied Lampzinspolder ligt in het verlengde van de inprikker Sint Bavodijk. Deze dijk loopt aan de oostzijde van het dorp Nieuwvliet richting de kust. Ter hoogte van Restaurant De Vijf Weeghen splitst de dijk richting kust in Nieuwehovendijk, Lampsinsdijk en Mosseldijk.

Voor de ontwikkeling Lampzinspolder is door Juust een verkeersstudie uitgevoerd. Deze is als Bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd. Ten aanzien van het gebruik van het wegennet zijn geen actuele telgegevens beschikbaar. Gelet op de vele bouwactiviteiten in en om Nieuwvliet-Bad is het momenteel ook lastig om goede gegevens te verzamelen. Voor de huidige situatie is daarom de Verkeerseffectstudie Kustwerk Nieuwvliet (2012, Royal Haskoning) als basis genomen. In deze studie is voor de autonome ontwikkeling reeds rekening gehouden met de ontwikkeling Lampzinspolder met 200 verblijfseenheden (100 recreatiewoningen en 100 kampeereenheden). Dit bestemmingsplan maakt echter maximaal 124 verblijfseenheden mogelijk en blijft daarmee (ruim) onder de aantallen waarvan in de studie Kustwerk Nieuwvliet is uitgegaan. Berekend is of voor de nieuwe ontwikkeling Lampzinspolder bestaande uit 124 recreatiewoningen en een centrale voorziening, de uitgangspunten en conclusies van de studie Kustwerk Nieuwvliet nog steeds te hanteren zijn. Uit onderstaande blijkt, dat dit het geval is.

Het bestemmingsplan voorziet in 124 recreatiewoningen en een centrale voorziening. Conform CROW-publicatie 317 is de verkeersgeneratie doorgerekend. Uitgaande van de gemeente Sluis als niet-stedelijk en de ligging van het plangebied in het buitengebied hanteren we een gemiddeld kencijfer voor de functie bungalowpark (huisjescomplex) van 2,7 per huisje. Vermenigvuldigd met het aantal van 124 recreatiewoningen komt dit neer op een verkeersgeneratie van 335 motorvoertuigen per etmaal. In dit aantal is geen rekening gehouden met de familiehuisjes en de grotere woningen. Om dit te verwerken in de verkeersgeneratie zijn de 20- en 16-persoonwoningen maal 4 doorgerekend en de woningen voor 10 en 8 personen maal 2. Dit levert een verkeersgeneratie van 397 motorvoertuigen per etmaal. Voor de centrumvoorziening is uitgegaan van 36 parkeerplaatsen. Voor een groot deel zal de centrumvoorziening gebruikt worden door gebruikers van het park en de omliggende recreatiebedrijven. Deze bezoekers komen met name te voet of per fiets. Voor de totale verkeersgeneratie wordt gerekend met het gebruik van de 36 parkeerplaatsen. Uitgegaan van een dubbelgebruik en een generatiecijfer van 4, komt dit neer op een verkeersgeneratie van 144. Opgeteld bij de reeds berekende 397 voor de vakantiewoningen is er sprake van een totale verkeersgeneratie van 541.

In de studie voor Kustwerk Nieuwvliet wordt uitgegaan van de 40^e (E40) drukste dag als maatgevende etmaalintensiteit. Dat willen zeggen dat gedurende 40 dagen per jaar hogere intensiteiten zijn te verwachten maar dat gedurende 325 dagen per jaar lagere intensiteiten gelden. Door de E40 te hanteren is zodoende geen sprake van onderschatting van eventuele knelpunten, maar wordt tegelijkertijd eventuele knelpunten op enkele drukkere dagen geaccepteerd. De berekende cijfers voor 2030 (E40) laten zien dat het druk is/wordt in Nieuwvliet-Bad. De Sint Bavodijk binnen de bebouwde krijgt 4800 motorvoertuigen per etmaal te verduren. Op zich qua totaalintensiteit nog passend voor een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Op de Dwarsdijk wordt zelfs een aantal van 5000 motorvoertuigen per etmaal berekend. Op basis van deze cijfers blijven de verkeerskundige conclusies uit de rapportage Kustwerk Nieuwvliet overeind. Daarin wordt aangegeven, dat het noodzakelijk is om bermverharding op de Sint Jansdijk, Zeedijk en Lampsinsdijk toe te passen om het verhoogde risico op bermschade te voorkomen. Deze maatregelen dienen in het kader van het plan Kustwerk te worden gerealiseerd, tenzij uit het Masterplan Nieuwvliet andere (betere) maatregelen voortkomen. Momenteel wordt namelijk een Masterplan Nieuwvliet opgesteld, waarin onder andere aandacht besteed wordt aan het aspect verkeer. Overall gezien wordt het aandeel autoverkeer in de omgeving van Nieuwvliet-Bad hoog. Op wegen waar fietsers en autoverkeer gemengd worden neemt de druk op comfort en verkeersveiligheid verder toe. Naast de aanbeveling voor bermverharding is het dan ook wenselijk om nader te kijken naar de inrichting per wegvak. Voor fietsers en voetgangers is het gewenst om in veilige en qua beleving comfortabele routes te voorzien. Een dergelijke opgave zal voortkomen uit het Masterplan Nieuwvliet.

Vanuit de studie voor de Lampzinspolder wordt dan ook geconcludeerd dat nadere verkeerskundige maatregelen ten opzichte van de verkeerskundige studie in het kader van

het plan Kustwerk niet noodzakelijk zijn. Feitelijk is de ontwikkeling Lampzinspolder reeds eerder opgenomen in de studie Kustwerk Nieuwvliet en de daaruit voortvloeiende conclusies kunnen worden onderschreven. In zijn totaliteit zal bekeken moeten worden hoe qua beleving en inrichting nog nadere verbeteringen te bewerkstelligen zijn in het gehele gebied Nieuwvliet-Bad. Dit komt in Masterplan Nieuwvliet aan bod.

Conclusie

De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast, specifiek de alinea 'Verkeer' in de toelichting paragraaf 4.10 (Verkeer en Parkeren), conform bovengenoemde tekst.

Ad b. Centrale bedrijfsmatige exploitatie / verevening

Wij zullen ten aanzien van het aspect 'centrale bedrijfsmatige exploitatie' de volgende definitie opnemen in de regels en toelichting van het bestemmingsplan:

'Centraal bedrijfsmatige exploitatie: het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanige exploitatie dat daarbij gedurende het jaar, in verschillende perioden, aan verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, recreatieve verblijfsmogelijkheden worden geboden tegen een marktconforme prijs'.

In de toelichting van het bestemmingsplan kan begrip 'centrale bedrijfsmatige exploitatie' als volgt worden aangescherpt in twee delen:

- 'Beheer en onderhoud van een gebouw of complex door de Vereniging van Eigenaren (VVE) of een door de VVE aangestelde beheerder';
- 'In geval van verhuur in verschillende perioden gedurende het jaar voor het recreatief verblijf van verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, verhuur door de VVE of in opdracht van de VVE door één of maximaal twee door de VVE aangestelde erkende verhuurorganisaties'.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt over het aspect verevening de volgende tekst toegevoegd:

*De rood voor groen bijdrage bedraagt €34.000,- per hectare. Het plangebied van de voorgenomen ontwikkeling beslaat 10,3162 hectare * €34.000,- dus is er een totaal rood voor groen bedrag verschuldigd à €350.750,-. De rood voor groen gelden zijn bestemd voor behoud en versterking van een aantrekkelijk afwisseling (kust)landschap met groene lobben tussen de verschillende recreatiegebieden. In dit geval wordt de verschuldigde bijdrage gekoppeld aan dit bestedingsdoel en te besteden binnen de contouren van het nog vast te stellen Masterplan Nieuwvliet.*

De verschuldigde rood voor rood bijdrage die gekoppeld is aan nieuwvestiging wordt residueel bepaald. Het bestedingsdoel hiervan is het versterken van voorzieningen of elementen die (deels) gericht zijn op toerisme. Deze verschuldigde bijdrage is eveneens gekoppeld aan dit bestedingsdoel en te besteden binnen de contouren van het nog vast te stellen Masterplan Nieuwvliet. Het exacte bedrag is geregeld en vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente.

De afspraken betreffende de verevening zijn op basis van de vereveningsmethodiek zoals vastgesteld in Gebiedsplan 'Natuurlijk Vitaal' en overgenomen in visiedocument "Krachtig Verbonden".

Tevens zullen de aspecten 'verevening' en 'centrale bedrijfsmatige exploitatie' worden opgenomen en gewaarborgd in de anterieure overeenkomst.

Conclusie

Zowel de regels als toelichting van het bestemmingsplan zullen worden aangepast om de aspecten 'centrale bedrijfsmatige exploitatie' en 'verevening' te borgen, dit overeenkomstig de

hiervoor genoemde tekst. Voorts worden voornoemde aspecten ook geregeld via privaatrechtelijke weg in de anterieure overeenkomst.

Ad c. Archeologie

De punten die de provincie maakt ten aanzien van archeologie zijn juist. Per abuis zijn zaken onjuist opgenomen in het bestemmingsplan.

Inhoudelijk gelden dan de volgende punten:

- In het gehele bestemmingsplan waar wordt gesproken over een diepte van 0,40 meter / 40 centimeter beneden het maaiveld en/of 0,50 meter / 50 centimeter beneden maaiveld moet het overal zijn 0,40 meter / 40 centimeter beneden het maaiveld, overeenkomstig het archeologiebeleid van de gemeente Sluis.
- De nummering van de lagen en categorieën worden door elkaar gehaald. Er zijn 4 lagen (1 t/m 4) en 7 categorieën verwachtingen, zoals gehanteerd binnen het (nu) geldende archeologiebeleid van de gemeente Sluis.
- Het archeologisch bureauonderzoek is wel bijgevoegd als bijlage bij de toelichting.

Conclusie

Zowel de regels als toelichting van het bestemmingsplan zullen worden aangepast voor wat betreft het onderdeel archeologie, overeenkomstig het hierboven genoemde.

Reclamant 2

Zienswijze samengevat

Reclamant geeft chronologisch de volgende opmerkingen in zijn zienswijze weer:

1. *De erfdienstbaarheidsstrook ten behoeve van onze hemelwaterafvoer moet gevrijwaard blijven van beplanting, gebouwen en bebouwing geen gebouwen zijnde;*
2. *De nieuwe waterhuishoudingssituatie mag geen belemmering vormen voor onze hemelwaterafvoer via de bestaande zinkput en de duiker onder de dijk naar de openbare waterloop aan de Oostzijde van de St. Bavodijk;*
3. *De getekende uitgangen vanuit het park naar de St. Bavodijk, zien we graag nader aangeduid daar waar het over ons eigendom gaat, perceel S 717.*
4. *De getekende uitgang van het park naar de locatie "Vijf Weeghen" zien we graag vervallen. (privacy)*

Overwegingen

Chronologisch worden hieronder de 4 punten behandeld:

1. Erfdienstbaarheidsstrook ten behoeve hemelwaterafvoer

Feit is dat ter plaatse een relevante waterleiding aanwezig is. De waterleiding en de bijbehorende erfdienstbaarheidsstrook is gelegen op kadastraal perceel V 951, gelegen tegen de westelijke rand. Dat perceel is hieronder in het blauw weergegeven.



Figuur 1: Kadastraal perceel V 951 (Bron: gemeente Sluis, september 2018)

Het perceel V 951 is eigendom van diegene die daar het onderhavige initiatief wil ontwikkelen. Volgens het gemeentelijk systeem –waar kadastrale informatie in is opgenomen- ligt op dit perceel geen privaatrechtelijke belemmering, zoals een erfdienstbaarheid. Hier dient iets voor geregeld te worden in het bestemmingsplan.

In goed overleg met reclamant en initiatiefnemer / opsteller van het bestemmingsplan is gekozen om de leiding juridisch planologisch te waarborgen in het vast te stellen bestemmingsplan. Concreet komt er dan een strook van 4 meter op de verbeelding te liggen (meest westelijk op het perceel V 951), waarbij in de regels wordt opgenomen dat op deze strook van 4 meter geen beplanting, gebouwen en bebouwing, geen gebouwen zijnde kan worden gerealiseerd. In de praktijk betekent dat het volledig vrijhouden en in bestaande staat behouden, zie foto hieronder:



Figuur 2: De zogeheten erfdienstbaarheidstrook
(Bron: locatiebezoek gemeente Sluis, september 2018)

Conclusie

De bewuste erfdienstbaarheidstrook zal worden opgenomen in het bestemmingsplan. Hiertegen zijn geen bezwaren zowel vanuit reclamant als aanvrager. Het bestemmingsplan wordt op dit punt **wel** aangepast. Dit wordt zowel geregeld op de verbeelding, regels en toelichting en concreet op de volgende wijze:

- Verbeelding

Concreet wordt een 'Dubbelbestemming Leiding - Water' op de verbeelding opgenomen te nemen ter hoogte van de leiding. De hartlijn van de leiding moet worden geprojecteerd op de verbeelding alsmede de bijbehorende belemmeringstrook van 2 meter aan weerszijden van de hartlijn, dus in totaal 4 meter breed.

- Regels

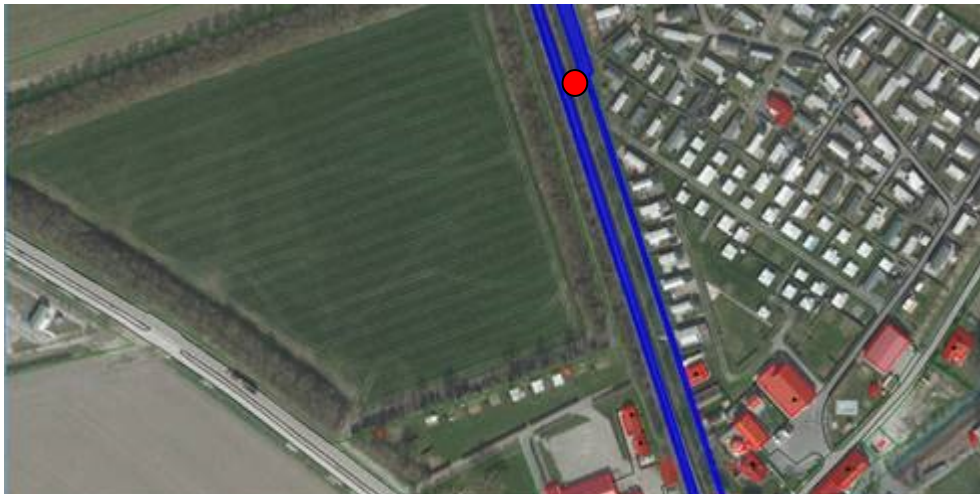
In de planregels moet aandacht worden besteed aan het uitvoeren van werkzaamheden (geen bouwwerkzaamheden) die de leidingeigenaar danwel beheerder verricht. Doel hiervan is juridisch (planologische) bescherming bieden aan de leiding. Concreet dient dit te gebeuren via het toevoegen van de 'Dubbelbestemming Leiding - Water', welke moeten aansluiten op de standaardregels welke binnen de gemeente Sluis worden gehanteerd.

- Toelichting

In de toelichting van het bestemmingsplan zal in de paragraaf 4.7 'Kabels en leidingen' een passage worden toegevoegd over de bewuste waterleiding. Er wordt concrete technische informatie (gegevens over de leiding) toegevoegd zodat dit vastligt in de onderbouwing van het bestemmingsplan.

2. Waterhuishoudingssituatie

Vanuit reclamant worden vraagtekens gezet of de nieuwe waterhuishoudingssituatie geen belemmering gaat vormen voor de hemelwaterafvoer van reclamant. Daarom is het plan besproken met het Waterschap Scheldestromen. In de onderstaande figuur is weergegeven waar zich de zinkput en de duiker onder de Sint Bavodijk bevinden.



Figuur 3: De ligging van duiker en zinkput (bij rode cirkel) nabij de Sint Bavodijk.
(Bron: gemeente Sluis, september 2018)

De duiker en zinkput zitten bij de rode cirkel in de luchtfoto hierboven. De blauw gearceerde gronden zijn eigendom van het Waterschap.

Op basis van het ontwerpbestemmingsplan Lampzinspolder van 3 juli 2018 wordt opgemaakt dat er een solitaire waterpartij in het plangebied wordt aangelegd. Deze waterpartij die via de bodem het water -door infiltratie en het grondwater naar het oppervlaktewatersysteem- in de omgeving afwatert. In de polder zelf bevindt zich geen oppervlaktewater. In de waterparagraaf in het ontwerpbestemmingsplan wordt rekening gehouden met een benodigde waterberging van 75 mm x het verhard oppervlak. Dit betreft een waterbergingsnorm.

Op basis van het totale verhard oppervlak (incl. wateroppervlak) en worst-case de volledige $T=100 \text{ á } 148 \text{ mm}$ (geen infiltratie) geldt de volgende berekening: er dient 4.891 m³ water geborgen te worden. Met een maximale bergingshoogte van 0,77 m geeft dit een benodigd wateroppervlak van 6.353 m². Er wordt volgens het plan 6.447 m² aangelegd. Geconcludeerd wordt dat het plan (op basis van de eisen van het waterschap) aan de hand van voornoemde rekensom aan de benodigde waterberging voldoet. Vooralsnog kan worden gesteld dat de waterhuishoudings situatie voor zowel de ontwikkeling Lampzinspolder als voor reclamant voldoende blijft.

De verdere uitwerking cq inrichting van het plan dient voorgelegd te worden aan het waterschap. Voor aanleg van de waterpartij en de beschermingszone regionale waterkering is een watervergunning benodigd (ook als niet-leggerwater). Bij de nadere uitwerking/inrichting van het plan rekening houden met onder andere de volgende punten: waterkwaliteit in de waterpartij, inrichting beschermingszone van de regionale waterkering (St.Bavodijk), afwatering van restaurant De Vijf Weeghen, onderhoudsstroken langs waterpartij (ook als het onderhoud voor het park is) en een rioleringsplan.

Conclusie

De nieuwe waterhuishoudingssituatie zal geen problemen geven voor het plangebied van reclamant. De waterhuishoudingssituatie zoals opgenomen in het bestemmingsplan is zodanig dat deze voor zowel de ontwikkeling Lampzinspolder als voor reclamant voldoende blijft. Het bestemmingsplan wordt op dit punt **niet** aangepast.

3. Uitgangen vanuit park naar Sint Bavodijk

Het perceel S 717 is in eigendom van reclamant. In het plan zijn bij / door de strook S 717 geen ontsluitingen opgenomen. Dit is geregeld op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Deze verbeelding is juridisch bindend. Specifiek zijn ontsluitingen opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan met functieaanduiding '(os)' zijnde 'ontsluiting'. In de regels van het bestemmingsplan staat het aspect 'ontsluitingen' correct opgenomen; zie onder artikel 3 'Groen' en artikel 4 'recreatie'.

Conclusie

Het bestemmingsplan regelt momenteel voor reclamant dat op een juiste wijze dat in de strook S 717 geen uitgangen (lees: 'ontsluitingen') zijn voorzien. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt dus **niet** te worden aangepast.

4. Vervallen uitgang/ontsluiting naar Vijf Weeghen

In overleg met initiatiefnemer en opsteller van het bestemmingsplan is besloten dat de 'ontsluiting' tussen Restaurant de Vijf Weeghen en de Lampzinspolder zoals opgenomen op de verbeelding ter plaatse kan komen te vervallen. Hiermee wordt het punt van reclamant gehonoreerd.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op dit punt **wel** aangepast. De aanduiding 'ontsluiting' tussen Restaurant De Vijf Weeghen en de Lampzinspolder zal van de verbeelding zal ter plaatse worden verwijderd. Concreet wordt de verbeelding dus aangepast.

3. Ambtshalve aanpassingen

- Verzoek vergroten oppervlaktemaat geschakelde recreatiewoningen

Op 26 september 2018 heeft de opsteller van het bestemmingsplan namens initiatiefnemer ons benaderd met het verzoek om een grotere grondoppervlakte (oppervlakte van een bouwwerk) op te nemen voor geschakelde recreatiewoningen. Concreet verzoek is de oppervlakte te verhogen van 60 m² naar 90 m² binnen de bestemming 'Recreatie'. Bij nader inzien is de oppervlakte van 60 m² aan de te kleine kant om de gewenste kwaliteit te kunnen bieden van de ook wat kleinere geschakelde vakantiewoningen. In relatie tot andere plannen is deze maat ook minimaal. Zo gaat het bestemmingsplan 'Recreatiepark Nieuwvliet-Bad' (waar Landal in is gelegen) uit van 90 m² voor geschakelde woningen.

Conclusie

In het kader van uniformiteit, steeds grotere eisen vanuit de toerist en toekomstbestendigheid van recreatieparken is het logisch de maat te vergroten naar max 90 m². Ruimtelijk/stedenbouwkundig is dit ook mogelijk; er wordt geen afbreuk gedaan aan de beoogde ruimtelijke opzet van het plan.

Het bestemmingsplan wordt op dit punt **wel** aangepast. De regels van het bestemmingsplan worden aangepast door artikel 4.2.2 lid g te vervangen door: *'de brutovloeroppervlakte van de begane grond van een geschakelde recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 90 m²'*.

- Onjuiste maatvoering groensingel

Tijdens de terinzagelegging is gebleken dat de ingetekende groensingel op de verbeelding onjuist is opgenomen. De huidige opgenomen groenbestemming zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan in het zuidelijke gedeelte van het plangebied is te ruim ingetekend. Inmiddels is door initiatiefnemer inzichtelijk gemaakt wat de werkelijke breedte van de groensingels zijn.

Primair (beleids-)uitgangspunt van de groensingel / landschappelijke inpassing is in principe een breedte van 10 meter, met afwijking tot minimaal 5 meter breed. Als sprake is van minder dan 10 meter moet dit gemotiveerd worden. Er is met de planvorming sprake van een robuuste groenstructuur met een minimale breedte van 7,5 meter. Deze robuuste groenstructuur zorgt hier voor eenzelfde effect als de gebruikelijke 10 meter. De maatvoering is op sommige plekken ook breder als 7,5 meter. Tevens is de feitelijke breedte ook bepalend (sommige stroken zijn al 7,5 meter). De maten van minimaal 7,5 meter breed zijn hier acceptabel. Meest relevant is dat in het bestemmingsplan en na uitvoering van het plan in ieder geval altijd sprake zijn van een minimale breedte van de groensingel van 7,5 meter.

Dit resulteert voor specifiek dit plan in de volgende maten:

- Noordelijk plangebied:
 - o Landschappelijke inpassing noordelijk deel plangebied 7,5 mtr breed
- Zuidelijk plangebied:
 - o Noordelijke singel 10,5 mtr breed
 - o Oostelijke singel 7,5 mtr breed
 - o Zuidelijke singel 7,5 mtr breed
 - o Westelijke singel 12,5 mtr breed

De bovenstaande maten zijn in de volgende figuur weergegeven.



Figuur 4: groene landschappelijke inpassing Lampzinspolder
(Bron: Juust / Bosch & Slabbers, september 2018)

Conclusie:

Door de voornoemde specifieke maten (dus sowieso met minimale breedte van 7,5 meter) overeenkomstig bovengenoemd kaartje op te nemen als bestemming groen, wordt een gedegen landschappelijke inpassing geborgd.

Het bestemmingsplan, specifiek de verbeelding, wordt op dit onderdeel **wel** aangepast, overeenkomstig bovengenoemde tekst en tekening.

- **Verblijfsrecreatie**

In het ontwerpbestemmingsplan staat het begrip 'Verblijfsrecreatie' onterecht niet opgenomen. De volgende tekst moet onder artikel 1 in de begrippenlijst worden opgenomen:

Art 1. Begrippenlijst:

'Verblijfsrecreatie: het kortdurend verblijf van één of meerdere personen met overnachting die elders hun hoofdverblijf hebben, waarbij in ieder geval geen sprake is van permanente bewoning'.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt op dit punt **wel** aangepast. Het begrip 'Verblijfsrecreatie' moet in de regels van het bestemmingsplan worden aangepast conform hiervoor genoemde tekst.

- **Centraal bedrijfsmatige exploitatie:**

Het begrip Centrale bedrijfsmatige exploitatie staat onjuist in de begrippenlijst van het bestemmingsplan. Onder artikel 1.18 'centrale bedrijfsmatige exploitatie' staat:

'Het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een gezamenlijk beheer en exploitatie van recreatiewoningen, gericht op het bieden van - permanent wisselende - recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden.'

De tekst moet worden vervangende voor de volgende tekst:

‘Centrale bedrijfsmatige exploitatie: het via een op te richten Vereniging van Eigenaren voeren van een zodanige exploitatie dat daarbij gedurende het jaar, in verschillende perioden, aan verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, recreatieve verblijfsmogelijkheden worden geboden tegen een marktconforme prijs’.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt op dit punt **wel** aangepast. Het begrip ‘Centrale bedrijfsmatige exploitatie’ moet zowel in de regels als de toelichting van het bestemmingsplan worden aangepast en opgenomen volgens bovenstaande tekst.

- **Overige opmerkingen in de regels**

Hieronder zijn overige opmerkingen op de regels opgenomen:

- In artikel 3 (bestemming Groen) ontbreekt een aanlegvergunningplicht. Op deze wijze wordt de landschappelijke inpassing niet gekoppeld aan de regels binnen de geldende bestemming waarin deze wordt gerealiseerd. Hieronder een tekstvoorstel voor de aanlegvergunningplicht:
Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Aanlegverbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;*
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen;*
- c. het graven of dempen van sloten, vijvers en waterpartijen;*
- d. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;*
- e. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.*

Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid (hierboven genoemd onder aanlegverbod) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;*
- b. ondergeschikte wijzigingen betreffen, ten opzichte van een eerder verleende omgevingsvergunning voor de realisatie van de bestemming;*
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.*

Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid (hierboven genoemd onder aanlegverbod) zijn slechts toelaatbaar, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders het inrichtingsplan past binnen de beoogde kwaliteitsdoelstellingen zoals deze zijn vastgelegd in de notitie kwaliteitsdoelstellingen die als bijlage XX bij deze regels is opgenomen

De regels van het bestemmingsplan moeten worden aangepast conform hierboven genoemde tekst.

- Art 4.4.3 'Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing': er staat nu:
Het realiseren van gebouwen ter plaatse van het bestemmingsvlak is slechts toegestaan indien deze gebouwen landschappelijk worden ingepast, met dien verstande dat:
 - a. *de landschappelijke inpassing uiterlijk eerstvolgend plantseizoen na start bouw van de recreatiewoningen is gerealiseerd;*
 - b. *de landschappelijke inpassing duurzaam in stand wordt gehouden;*
 - c. *de landschappelijke inpassing plaats vindt conform het Landschappelijk inpassingsplan dat als Bijlage 2 bij deze regels is gevoegd.*

Deze voorwaardelijke verlichting is verkeerd geformuleerd. De landschappelijke inpassing moet namelijk gerealiseerd zijn voordat gebouwd mag worden. De voorwaardelijke verplichting wordt als volgt aangepast:

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het realiseren van gebouwen ter plaatse van het bestemmingsvlak is slechts toegestaan indien deze gebouwen landschappelijk worden ingepast, met dien verstande dat:

- a. *de landschappelijke inpassing dient te zijn gerealiseerd voor de start van de bouw van de recreatiewoningen;*
- b. *de landschappelijke inpassing duurzaam in stand wordt gehouden;*
- c. *de landschappelijke inpassing plaats vindt conform het Landschappelijk inpassingsplan dat als Bijlage 2 bij deze regels is gevoegd.*

De regels van het bestemmingsplan moeten worden aangepast conform hierboven genoemde tekst.

- Art 4.2.2 'Recreatiewoningen': in deze regels is geen minimumoppervlakte aan recreatiewoningen opgenomen. Op deze wijze kan vergunningsvrij gebouwd worden. Dit is ongewenst en tevens wordt niet voldaan aan het Beeldkwaliteitsplan. Daarom moet aan de regels voor artikel 4.2.2 'Recreatiewoningen' de volgende zin / voorwaarde worden toegevoegd:
 - i. *de vloeroppervlakte van een vrijstaande recreatiewoning bedraagt ten minste 70 m².*

De regels van het bestemmingsplan moeten worden aangepast conform hierboven genoemde tekst.

- Art 4 'Recreatie': per abuis ontbreekt de maatvoering voor afstand tussen gebouwen en bouwwerken in de regels.
Aan de artikelen 4.2.2 , 4.2.3 en 4.2.4 moet daarom chronologisch de volgende regel worden toegevoegd:
 - *4.2.2 j. de afstand tussen gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken onderling (niet zijnde geschakelde woningen) bedraagt 3 m.*
 - *4.2.3 e. de afstand tussen gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken onderling (niet zijnde geschakelde woningen) bedraagt 3 m.*
 - *4.2.4 d. de afstand tussen gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken onderling (niet zijnde geschakelde woningen) bedraagt 3 m.*

De regels van het bestemmingsplan moeten worden aangepast conform hierboven genoemde tekst.

- Artikel 1.32: recreatiewoning: *'Een gebouw, geen woonkeet, geen caravan, geen caravan-bouwwerk of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om door een of meer personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, uitsluitend gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond'.*

Het ontbreekt in deze begripsbepaling aan de verplichting op recreatief gebruik. Vandaar dat de volgende begripsbepaling moet worden opgenomen:

'een permanent ter plaatse aanwezig gebouw met een vloeroppervlakte groter dan 70 m², geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar verblijfsrecreatief te worden gebruikt'.

De regels van het bestemmingsplan moeten worden aangepast conform hierboven genoemde tekst.

- Onder artikel 4.2.2 'Recreatiewoningen' zijn de brutovloeroppervlakten onjuist opgenomen. Deze wijken namelijk (te fors) af van andere vergelijkbare plannen. Momenteel staat er:

- 4.2.2 lid f: *de brutovloeroppervlakte van de begane grond van een vrijstaande recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 225 m²;*
- 4.2.2 lid g: *de brutovloeroppervlakte van de begane grond van een geschakelde recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 60 m²;*

Deze moeten worden vervangen door:

- 4.2.2 lid f: *de brutovloeroppervlakte van de begane grond van een vrijstaande recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 110 m²;*
- 4.2.2 lid g: *de brutovloeroppervlakte van de begane grond van een geschakelde recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 90 m²;*

Tevens staat in de standaardregels van vergelijkbare plannen een wijzigingsbevoegdheid met vergroting tot maximaal 130 m². Deze wijzigingsbevoegdheid inclusief de standaard voorwaarden moet worden opgenomen.

De regels van het bestemmingsplan moeten worden aangepast conform hierboven genoemde tekst.

- In artikel 2 is de wijze van meten niet volledig. Deze moet met de volgende punten worden aangevuld:

- **2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- **2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens:**
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- **2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:**
vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;
- **2.8 brutovloeroppervlakte:**
de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580.

De regels van het bestemmingsplan moeten worden aangevuld met de hiervoor genoemde tekst.

- In artikel 4 'Recreatie' is in artikel 4.1 lid d, sub 4 'ondergeschikte horecafunctie' per abuis geen categorie toegekend. Het betreft hier ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten. Deze moet worden toegevoegd in de regels onder artikel 4.1 lid d, sub 4. Tevens moet een Staat van Horeca activiteiten worden aangevuld in de regels, welke overeenkomt met de standaardactiviteiten welke de gemeente Sluis hanteert.

De regels van het bestemmingsplan moeten worden aangepast zoals hiervoor beschreven.